

Wordt dit uw
nieuwe thuis?

Winkelwaard 70

Alkmaar

Vraagprijs € 289.500,- K.K.

072-5408566 | info@demakelaars.nl

www.demakelaars.nl

Welkom thuis!



*Genieten van een boek, de tuin,
een serie of fijn gezelschap.*

*Koken, muziek luisteren, klussen, uitrusten.
Lekker je eigen dingen doen. Je bent thuis.
Misschien wordt dit uw nieuwe thuis?
Deze brochure geeft u een eerste indruk.
Blader lekker door. Zie de mogelijkheden.
Fantaseer. En wie weet...*

*Heeft u vragen? Bel ons!
072-5408566*

*Wij staan
voor u in de
startblokken*

Klaar voor een nieuwe start?

Verhuizen. De één vindt het spannend, de ander alleen maar leuk. Verhuizen is vooral heel persoonlijk. Iedereen is anders, iedereen heeft andere beweegredenen. Wie u ook bent, wat uw drijfveer ook is, wij gaan tot het gaatje voor u. Altijd. Omdat u ons uw vertrouwen geeft. Dat vinden wij oprecht een voorrecht.

Want spannend of leuk, verhuizen is niet niks! Gevoelsmatig én inhoudelijk. Voor u het weet mist u een kans. Niet bij De Makelares. Al onze kennis, ervaring en ons netwerk maken het verschil voor u. Met als bonus onze neusjes voor buitenkansen. Uw woonwensen en mogelijkheden staan centraal. Alles voor uw ideale toekomstplaatje.



Een kanjer in
aankoop én
verkoop!



Jiska van den Boogaard

Register Makelaar Wonen

☎ 06-51491754

✉ jiska@demakelares.nl



Annemieke Houterman

Steun en toeverlaat

☎ 072-5408566

✉ info@demakelares.nl



Thari Koppes-Koning

Nuchter en bevlogen

☎ 072-5408566

✉ info@demakelares.nl

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 289.500,- K.K.
Type woning	Appartement
Tuinligging	-
Verwarming	Cv ketel, bouwjaar 2025
Warm water	Cv ketel, bouwjaar 2025
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Elektra	-
Mechanische ventilatie	-
Glasvezel	-
Bijzonderheden	-



Bouwjaar
1977



Woonoppervlakte
69 m²



Inhoud
240 m³



Perceeloppervlakte
eigen grond
eigen grond



Energielabel
A



INDELING



Vanaf de galerij komen we binnen in de entree, waar u een grote vaste kast vindt met daarin de nieuwe CV-combiketel (Remeha CR, bouwjaar 2025) en de mechanische ventilatie-unit. Veel mensen laten een wasmachine-aansluiting aanbrengen in deze kast, zodat er meer ruimte ontstaat in de badkamer.

Tegenover de CV-kast vindt u de meterkast, die is vernieuwd in 2024 en nu bestaat uit 10 groepen en 3 aardlekschakelaars.

De vloer van deze verdieping is vrijwel geheel voorzien van een drempelloos gelegde laminaatvloer.

We lopen eerst de gang door naar de woonkamer (afmetingen: circa 5,54 x 4,07 meter). Direct als u deze woonkamer binnenloopt wordt uw oog getrokken door de grote kunststof schuifpui, die toegang biedt tot het balkon (afmetingen: circa 2,94 x 2,23 meter) en de hoogte. Dankzij het dakraam in het schuine dakvlak valt het daglicht royaal binnen vanaf twee kanten in deze fijne ruimte! De wanden in de woonkamer zijn afgewerkt met glad stucwerk.

De semi-open keukenruimte (afmetingen: circa 2,71 x 2,23 meter) is ingericht met een eenvoudige hoekopstelling voorzien van losse apparatuur.





INDELING



Terug naar de entree vinden we toegang tot de royale slaapkamer op deze woonlaag (afmetingen: circa 4,07 x 2,94 meter). Vanuit deze slaapkamer vindt u toegang tot de flinke bergruimte onder de trap naar de vide.

Aan de andere kant van de entree vinden we toegang tot de badkamer (afmetingen: circa 3,47 x 1,38 meter). Deze is in 2022 opnieuw ingericht en afgewerkt met grote witte wandtegels, afgewisseld met fris groene tegels achter het wastafelmeubel. De ruimte is ingericht met een douchecabine voorzien van thermostaatkraan, een wastafelmeubel met 2 laden en een wastafel, de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en een zwevend toilet.





ZOLDER



Een vaste trap vanuit de woonkamer geeft toegang tot de royale zolderverdieping, die in het voordakvlak is voorzien van een groot dakraam. De vloer van deze woonlaag is afgewerkt met een drempelloos gelegde laminaatvloer. Zonder al teveel inspanning maakt u op deze verdieping een ruime tweede slaapkamer. Vanuit de vide kijkt u speels neer op uw eigen woongenot.

Op de begane grond heeft u een eigen stenen berging (afmetingen: circa 2,0 x 1,51 meter), waar u uw fietsen veilig kunt wegbergen.



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- * De servicekosten voor dit appartement bedragen € 187,49 per maand. Hierbij zit inbegrepen: de opstalverzekering, voorschot waterverbruik, het beheer van de VVE, verlichting en onderhoud van algemene ruimten en reservering voor toekomstig onderhoud.
- * Het dak van dit appartement is door de huidige eigenaar van binnenuit geïsoleerd in 2024 met 200mm dik Bio Base Easysell.
- * De dakpannen en de goten van dit appartement zijn in 2021 vervangen.
- * CV-combiketel 'Remeha CR' met bouwjaar 2025.
- * De MV-unit is vervangen in 2024.
- * De meterkast is in 2024 opnieuw ingericht met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars.
- * In de CV-ruimte vindt u een gedeelte van een asbesthoudende rookgasafvoer.



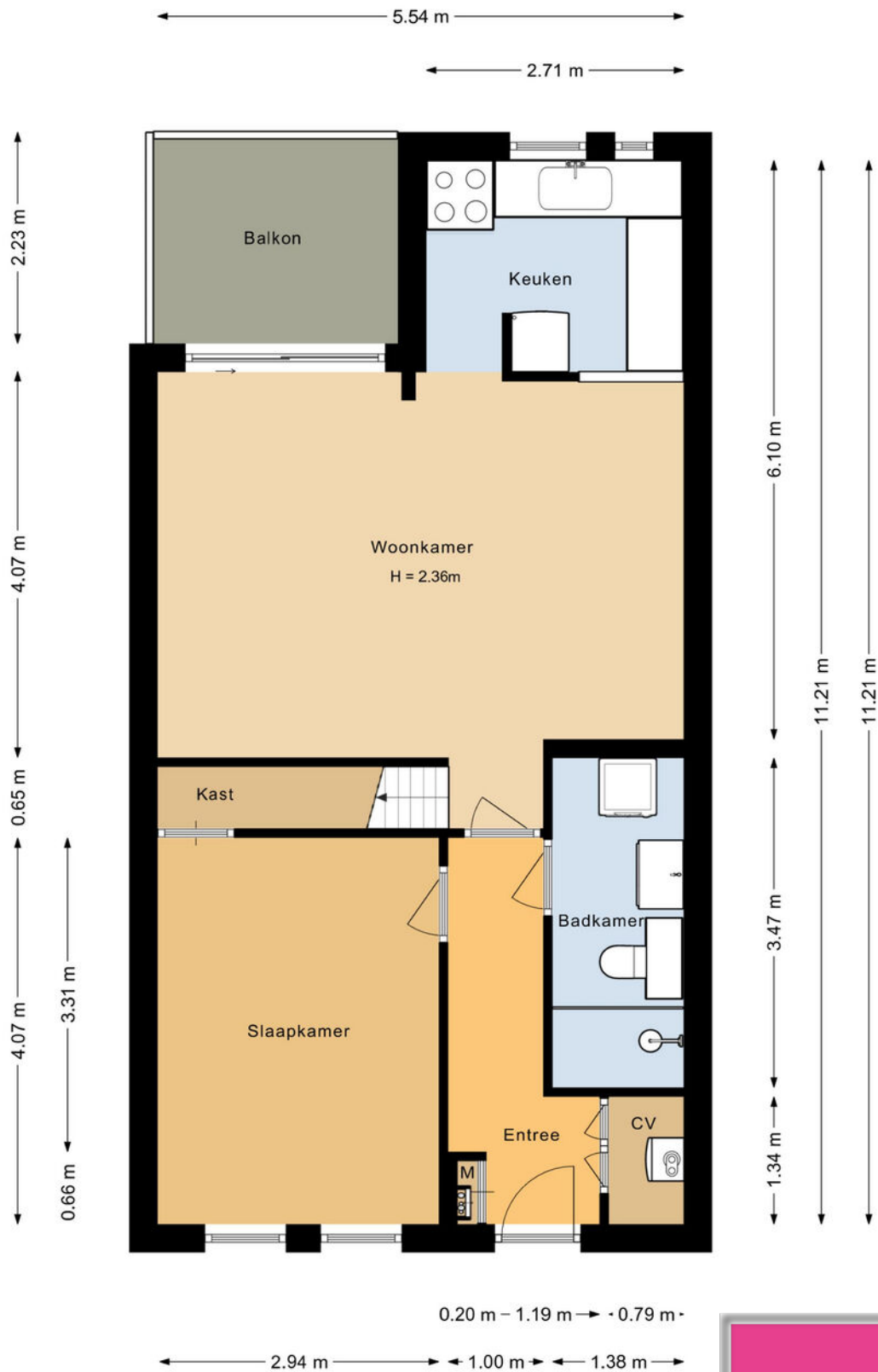
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Legplanken woonkamer		x	
Alle losse kasten		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Plisségordijnen keuken.	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis			x
Afzuigkap	x		
Magnetron			x
Oven			x
Koel-vriescombinatie		x	
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	

LIJST VAN ZAKEN

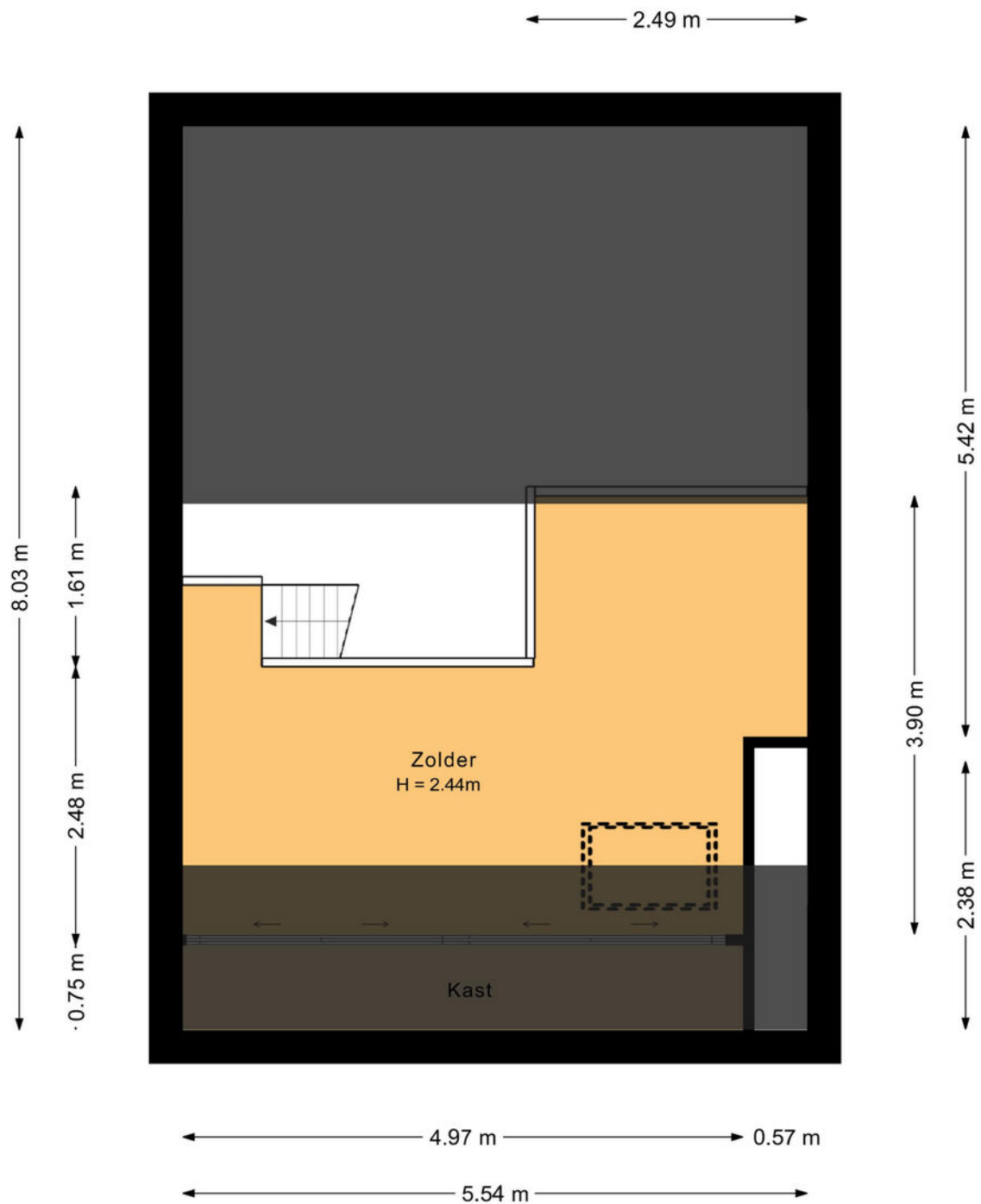
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Doucherekjes		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Alle spullen van het balkon		x	

PLATTEGROND



INDELING

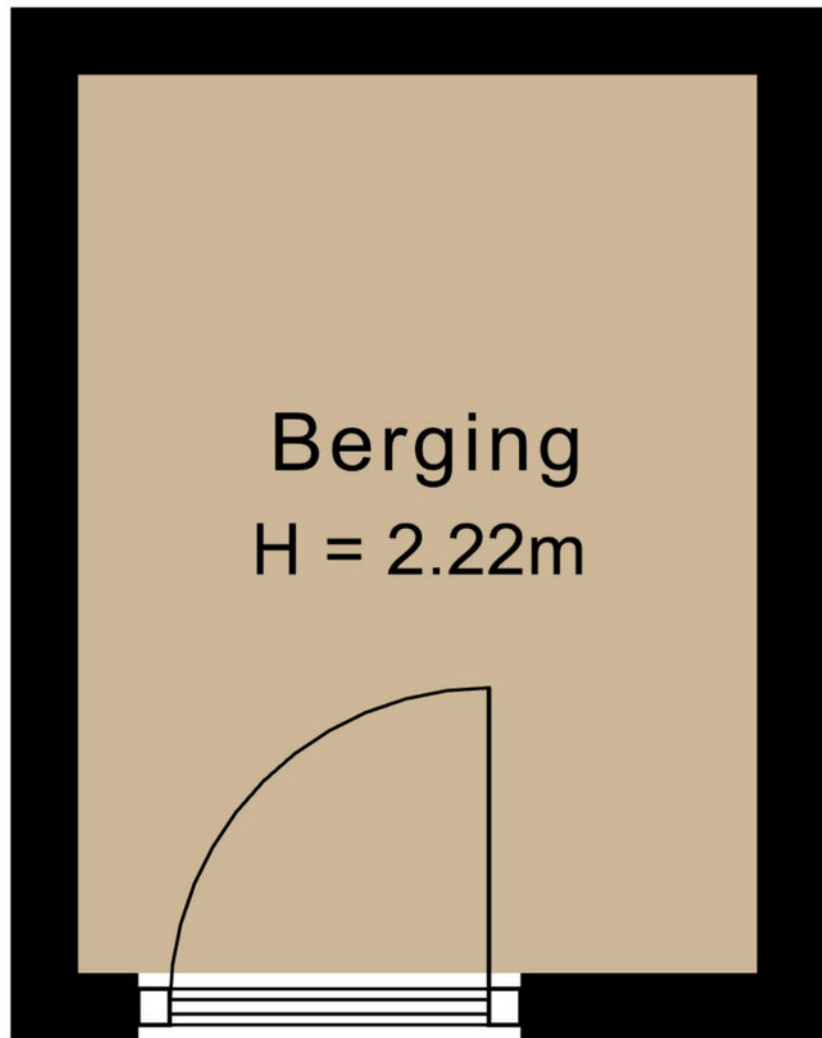
PLATTEGROND



ZOLDER

PLATTEGROND

2.00 m



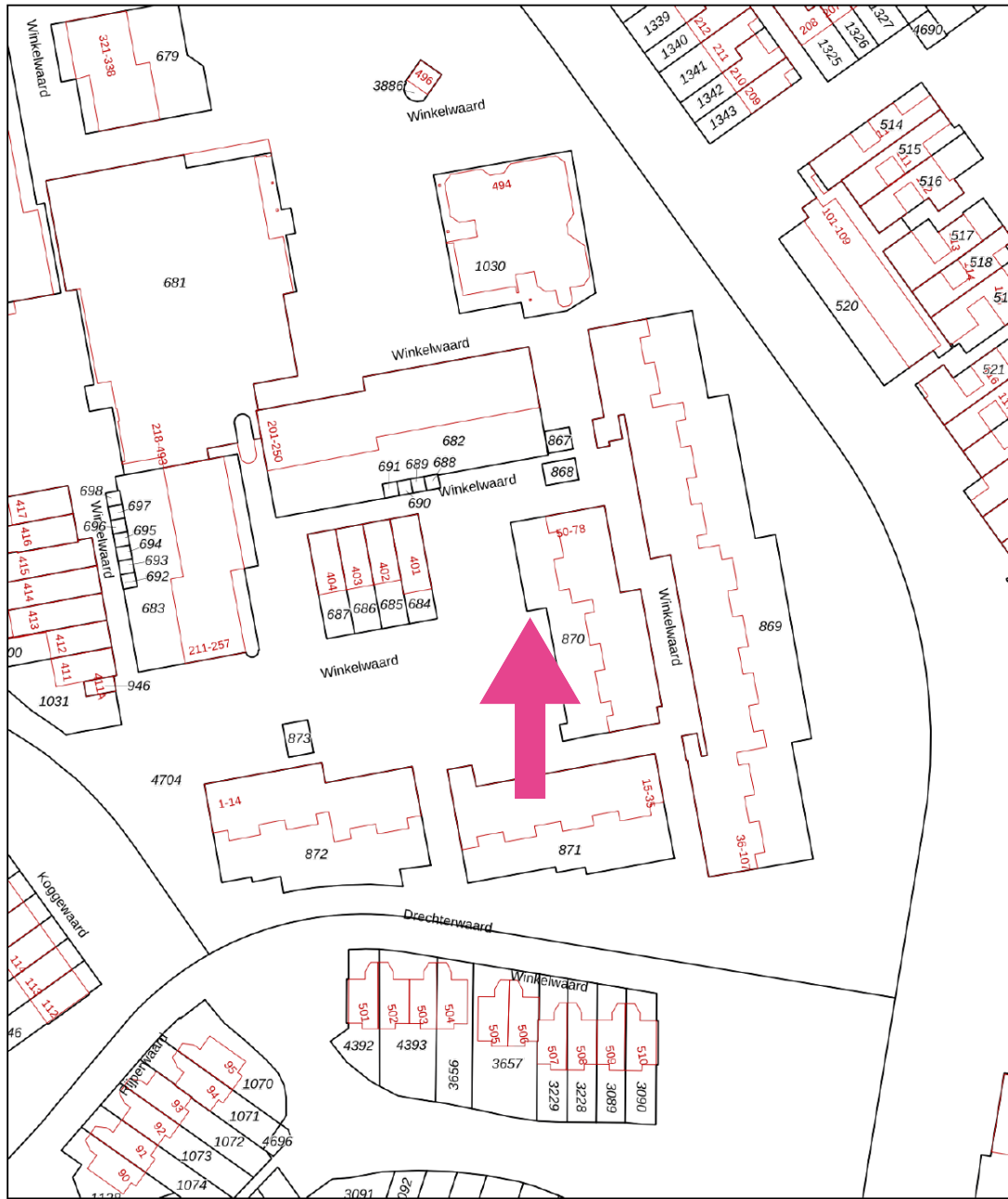
1.51 m

BERGING

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Winkelwaard 70



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Alkmaar
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	872
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

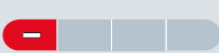
Energie label woningen

Registratienummer
522215191Datum registratie
24-09-2026Geldig tot
24-09-2036Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 148,28 kWh/m²

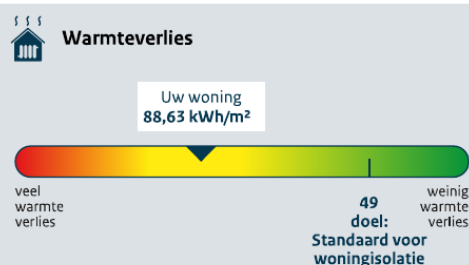
Isolatie van uw woning

 Gevels	
 Daken	
 Vloeren	Niet van toepassing
 Ramen	
 Buitendeuren	
 Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

 Verwarming	HR-107 ketel
 Warm water	Combitoestel
 Zonneboiler	Geen zonneboiler
 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
 Koeling	Geen koeling
 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
 Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 32,28

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Winkelwaard 70
1824HN Alkmaar

Bouwjaar

1977

Woningtype

Tussenwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte

74 m²

Energieadviseur

RDP van Ginneken



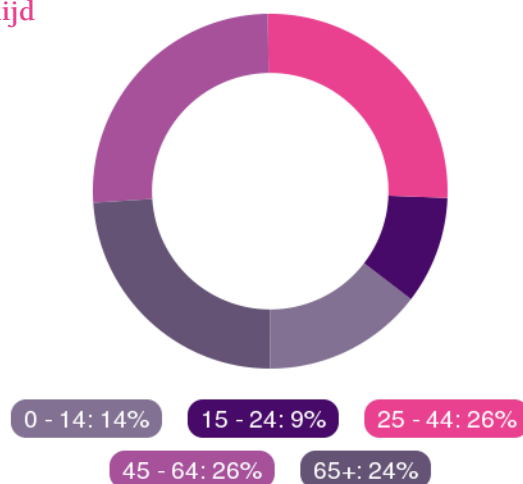
50%

50%

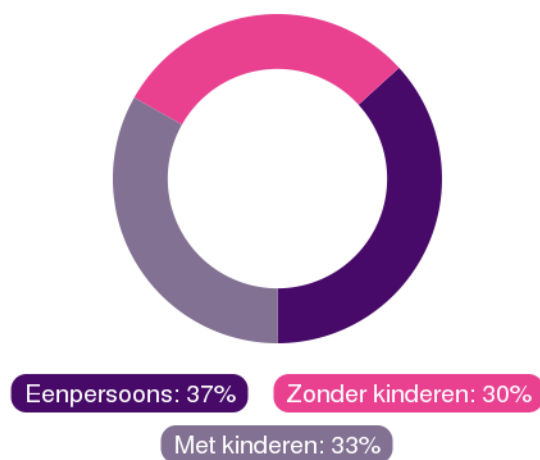


1,0 per
huishouden

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



U woont hier centraal in Alkmaar, met het kleinschalige winkelcentrum Winkelwaard dichtbij voor de dagelijkse boodschappen. Ook station Alkmaar Noord ligt op loopafstand, ideaal als u vaak met de trein reist.

Algemeen:

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor het voorgaande noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voor komen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door DE MAKELARES wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Bodemonderzoek:

Er is ons inziens geen reden tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek; de onderzoeksplicht ten behoeve van de daadwerkelijke staat van de bodem berust echter volledig bij koper.

Asbest, olietank en septic tank:

Voor zover koper bekend is met de aanwezigheid van asbest in de woning is dat vermeld in Vragenlijst deel B. Het is echter algemeen bekend dat het bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 gebruikelijk was asbesthoudende materialen te gebruiken. De onderzoeksplicht naar eventuele aanwezigheid van asbest ligt geheel bij de koper.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze door de toekomstige eigenaar worden verwijderd dienen door hem maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Eventuele kosten die hiermee gepaard gaan zijn volledig voor rekening van de toekomstige eigenaar en tevens aanvaardt de toekomstige eigenaar alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Voor zover ons bekend is er (verder) geen olie- en/of septic tank bij de woning aanwezig.

Toelichting Meetinstructie NEN2580:

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Onderzoekplicht:

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.

Inspectie kruipruimte, loze ruimten en dakgoten:

Indien er een kruipruimte onder het verkochte aanwezig is, er niet toegankelijke (loze) ruimte(n) en/of dakgoten aanwezig zijn dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd. De makelaar heeft koper erop gewezen dat deze hier desgewenst zelf onderzoek naar kan (laten) doen.

Vloeren:

Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper.

Bouwvoorschriften:

Alhoewel er via kadastrale recherche geen bijzonderheden zijn gebleken staat verkoper er niet voor in dat de woning is gebouwd en/of verbouwd conform de geldende bouwvoorschriften.

Algemene ouderdomsclausule:

Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Milieu:

In het kader van het voeren van een verantwoord milieubeleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding, etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout.

Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Bieding:

Alle door DE MAKELARES en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden.

Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen.

Details:

Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Notariskeuze:

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, maar met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten (waaronder begrepen de kadastrale rechten, honorarium notaris en kosten overboeking), verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling van ten laste van verkoper en/of derden op het verkochte rustende hypothecaire inschrijvingen (hypotheken en beslagen), kunnen slechts tot een bedrag van € 250,- in geval van een geheel royement en tot een bedrag van € 300,- in geval van een gedeeltelijk royement voor rekening van verkoper komen. Deze kosten zijn exclusief 21% BTW.

Eventuele meerkosten voor dergelijke inschrijvingen komen voor rekening van de koper, die zelf de notaris heeft gekozen.

2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten et cetera) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Eventuele volmachtskosten worden in rekening gebracht bij koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Als koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het aangekochte perceel is verwijderd, dan behouden verkoper en De Makelares zich het recht voor om niet aanwezig te zijn bij de notaris.

Eventuele volmachtskosten worden in rekening gebracht bij koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Huidige woning:

Wellicht bent u zelf eigenaar van een woning en wilt u inzicht in de waarde van uw woning. Wij bieden u graag de mogelijkheid aan om vrijblijvend bij u langs te komen om de verkoopwaarde van uw woning te bepalen. Dit in verband met een eventueel door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist bezichtigd heeft. Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat DE MAKELARES voor u kan betekenen.

De Makelares op Social Media:

Steeds als eerste op de hoogte zijn als De Makelares een nieuwe woning te koop aanbiedt? Volg ons dan via Facebook en/of Instagram, u ontvangt dan automatisch bericht van elke nieuwe woning!

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit perceel en door DE MAKELARES.



“Makelen is
niet ons beroep,
het is onze
roeping!”

**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT MET ONS OP**

Robijnstraat 32

1812 RB

Alkmaar

072-5408566

info@demakelaars.nl

www.demakelaars.nl